

ARQTA. ANDREA OLIVERA  
CAU A 92594-2  
Avaliações e Perícias judiciais

247

EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 28ª VARA CÍVEL  
FORUM CENTRAL – SÃO PAULO - CAPITAL

Processo nº 0114441-4.2007.8.26.0100  
Requerente: Unibanco União de Bancos Brasileiros  
Requerido: Marcello Gardin Mendonça Filho

*J. Gardin*  
*refuz o levantamento.*  
*ambos protocolos.*  
*07/01/13*  
*AO*

ANDREA OLIVERA, Arquiteta, CAU nº A 92594-2,  
Perito Judicial nomeado nos autos à fl.199, vem apresentar à Vossa Excelência o  
**LAUDO DE AVALIAÇÃO** do bem imóvel, e **REQUER EXPEDIÇÃO DE GUIA DE  
LEVANTAMENTO** dos honorários periciais depositados a fl. 240/241 dos autos.

AO

**ÍNDICE**

- Consta no índice que:
- I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES
  - II. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO
  - III. VISTORIA DO IMÓVEL
    - 3.1 CARACTERÍSTICAS GERAIS
    - 3.2 CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DA PESQUISA
    - 3.3 BENFEITORIAS DO EDIFÍCIO
    - 3.4 BENFEITORIAS DA UNIDADE EM AVALIAÇÃO
    - 3.5 NORMAS E METODOLOGIA
  - IV. PESQUISA DE ELEMENTOS
    - 4.1 VALOR UNITÁRIO BÁSICO
  - V. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL
    - 5.1 CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO DO IMÓVEL ( $V_1$ )
  - VI. CONCLUSÃO
  - VII. ENCERRAMENTO

ANEXO - Fundamentação e Precisão.

- Documentação Matrícula

249

**ARQTA. ANDREA OLIVERA**  
**CAU A 92594-2**  
*Avaliações e Perícias judiciais*

---

**I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

Consta na inicial que:

**UNIBANCO UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS**, com sede nesta Capital, na Av. Euzébio Matoso, 891, São Paulo, inscrito no CGC/MF sob o nº.33.700.394/0001-40, propôs a presente contra em face de **MARCELLO GARDIN MENDONÇA FERREIRA**, brasileiro, solteiro, economista, portador da cédula de identidade RG: 39.1.976-7 -SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 032.024.667-12 , residente e domiciliado à Rua Oscar Thompson, 23 - apto 205 – Barra Funda – São Paulo pelas razões a seguir:

- O Requerido firmou com o Autor , em 30 de junho de 2005, contrato de Venda e Compra de Imóvel com financiamento , o apartamento 205, 2º andar do "Condominio Avant Place" situado à Rua Oscar Thompson, 23 - apto 205- Barra Funda – São Paulo, com direito a uma vaga de garagem.

- Conforme contrato de Compra e Venda o requerido obrigou-se a resgatar o valor do imóvel com acréscimo contratual, através das prestações mensais e sucessivas descritas no quadro 'VII' denominado "Condições de financiamento".

- Esgotados os meios para pagamento do débito o exequente requerente ajuíza a presente ação.

- O saldo devedor em 31 de Janeiro de 2007 somava a quantia de R\$31.448,30(Trinta e um mil, quatrocentos e quarenta e oito Reais e trinta centavos). Se requer assim que seja o valor acrescido de multa contratual e juros de 1% ao mês da referida data até o efetivo pagamento, bem como as demais prestações que se vencerem até a data do efetivo pagamento, com valor total do débito de R\$117.193,34.

250

**ARQTA. ANDREA OLIVERA**  
**CAU A 92594-2**  
*Avaliações e Perícias judiciais*

- O Autor requer á fl.157 o termo de penhora dado em garantia hipotecária.

- Á fl. 160 é lavrado o Termo de Penhora do imóvel em lide.

- O Requerido ofereceu Embargos à Execução o qual resultou infrutífero.

- O MM. Juiz de Direito deferiu a avaliação pericial à fl. 199 requerida, tendo sido o signatário honrado com sua nomeação para perito do juízo.

## II. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

A presente avaliação visa apurar o valor de mercado do bem imóvel sito à Rua Oscar Thompson, nº 23 - apto. nº 205 - Condomínio Avant Place – Barra Funda - no 35º Subdistrito Barra Funda – São Paulo – nesta Capital.

## III. VISTORIA DO IMÓVEL

A vistoria foi realizada em 19 de dezembro de 2017 no imóvel acima descrito, sendo acompanhada pela inquilina do apartamento em questão Sra. Isa.

**ARQTA. ANDREA OLIVERA**  
**CAU A 92594-2**  
*Avaliações e Perícias Judiciais*

**3.1. CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Endereço	Rua Oscar Thompson, n° 23 - apto. n° 205
Bairro	Barra Funda
Cidade	São Paulo
Estado	São Paulo
Matricula	N° 178.900
Tipo de Imóvel	Cadastro do Contribuinte N° 020.049.0009-1
Uso	Apartamento Médio com elevador
Pavimentos da Edificação	Residencial
	02 Subsolos, Térreo e 17 pavimentos tipo

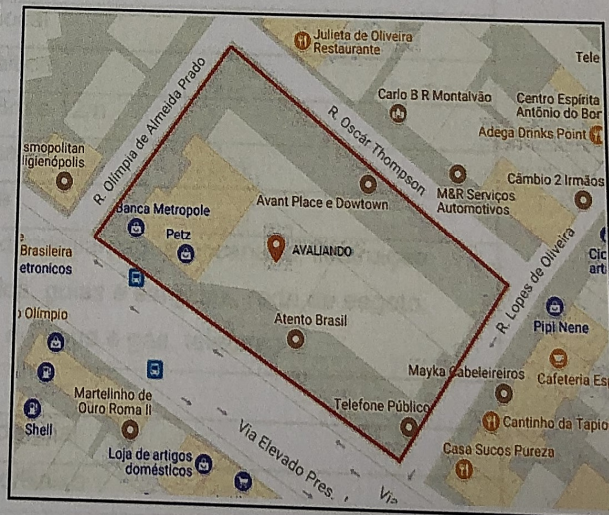
O imóvel periciando, está localizado na quadra formada pelas seguintes ruas a partir do interior do imóvel :

Frente Principal – Rua Oscar Thompson

Lado Direito - Rua Lopes de Oliveira

Lado Esquerdo - Rua Olimpia de Almeida Prado

Fundos - Via Elevado Presidente João Goulart



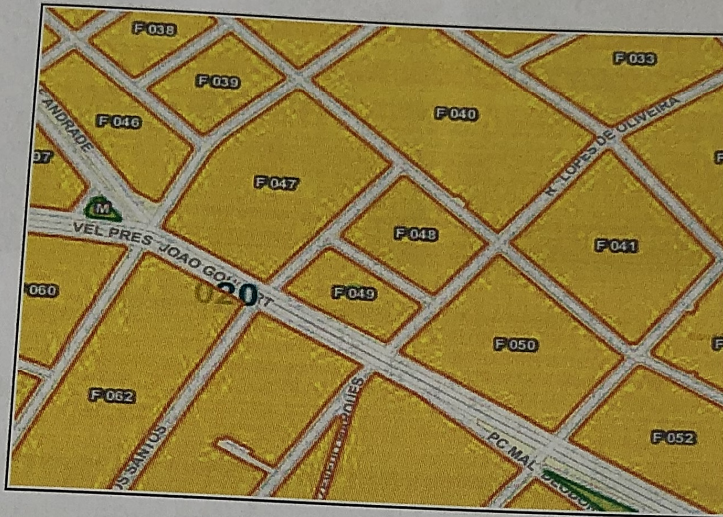
mapa da região e detalhe da localização da quadra do imóvel

*Handwritten mark*

251

**ARQTA. ANDREA OLIVERA**  
**CAU A 92594-2**  
*Avaliações e Perícias judiciais*

Verificou-se que conforme a **Planta da Quadra Fiscal da Municipalidade e Planta Genérica de Valores**, o imóvel objeto da ação esta localizado no **SETOR 020, QUADRA 049**, tendo como **IF (ÍNDICE FISCAL)** o valor igual a R\$ 2.250,00 para o trecho em causa.



**Melhoramentos públicos**

Acesso	Rua aberta
Transporte Coletivo	No local
Pavimentação	Asfáltica
Largura da Rua	De 8m a 12m
Topografia	Plana
Superfície	Seca
Infra-estrutura	Luz domiciliar, água encanada, eliminação pública, guias e sargetas, rede de esgoto, rede de água e gás, telefonia
Densidade	Alta
Aproveitamento	Residencial
Nível economico	Médio/Baixo

252

**ARQTA. ANDREA OLIVERA**  
**CAU A 92594-2**  
*Avaliações e Perícias judiciais*

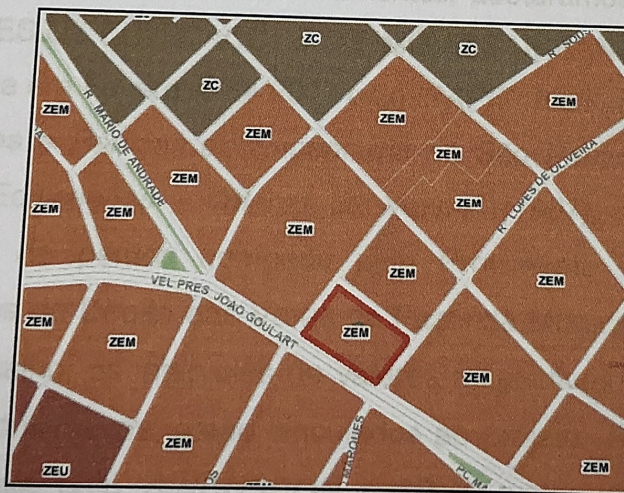


Vista parcial da Rua Oscar Thompson na quadra do imóvel

### Terreno

O terreno onde foi construído o imóvel objeto desta inspeção tem formato regular, topografia plana, solo firme e seco, com a frente ao nível da rua.

Conforme a Lei de Zoneamento, que regula o uso e ocupação do solo o imóvel em questão situa-se na zona de uso **ZEM** – Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana, densidade demográfica alta.



AO

### 3.2 CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DA PESQUISA

Para a determinação do valor unitário da unidade realizamos pesquisa de mercado na região do imóvel avaliando, pesquisados no local e/ou coletados em arquivo. Com o fim de homogeneizá-los foi aplicado o seguinte tratamento:

- VT valor à vista:** Quando necessário conversão do valor a prazo em valor à vista, aplicam-se ao saldo devedor os coeficientes de matemática financeira
  
- Ff redução de oferta:** Será feita a redução de 10% para compensar a eventual superestimativa dos ofertantes, uma vez que não foi possível encontrar elementos comparativos suficientes para estabelecer um fator médio da região, assim foi adotado o fator já consagrado de 0,9, em vasta jurisprudência e recomendado pelo IBAPE/SP.
  
- FP padrão construtivo:** Para compensar a influência dos diferentes padrões construtivos e de acabamentos, adotaremos a publicação "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", publicada e revisada em Fevereiro de 2007 pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, originada do estudo "Edificações - Valores de Venda" (1987) elaborado pela comissão de peritos nomeada pelo Provimento n° 02/86 dos M.M.Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital. Neste trabalho, os intervalos de valores respectivos aos diferentes padrões construtivos, estão vinculados ao projeto R8-N publicado mensalmente pelo SINDUSCON / SP. O valor referencial para Novembro de 2017 é de R\$ 1.325,62/m<sup>2</sup>.



254

**ARQTA. ANDREA OLIVERA**

**CAU A 92594-2**

*Avaliações e Perícias judiciais*

**FD depreciação:** Para compensar as a influência das diferentes idades verificadas nos elementos de comparação, adotaremos para fins de estabelecimento do Fator de Depreciação o método de Ross-Heidecke. O Coeficiente de Depreciação ( $F_{oc}$ ) será determinado através da seguinte equação •  $F_{oc} = R + K \times (1-R)$  • onde o fator K será obtido a partir da tabela de dupla entrada (vide **EDIFICAÇÕES – VALORES DE VENDA 2002**), onde a primeira coluna indica o percentual transcorrido de vida útil efetiva da benfeitoria

**FL transporte:** Para fins de homogeneização dos aspectos referentes a Melhoramentos e Equipamentos Públicos, e, características locais relevantes (densidade de lotes, nível de comércio, nível econômico, etc.), os elementos serão transportados através dos índices locais lançados na Planta Genérica de Valores da Municipalidade para o atual exercício.

04	
04 com 03 antr. de	
Concreto	
Alvenaria / Concreto	
Laje/Concreto	
Alvenaria revestida / argamassa de	
gesso	
Vidro/Madeira	
Alumínio	
4 Pessoas - 750Kg	
Revestido com cerâmica/Parquet	
Piso	
Paredes	
Portas	
Escadas	
Plafond	
Iluminação	
Ar-condicionado	
Sanitários	
Cozinha	
Banheiros	
Área de Serviço	
Área de Lavagem	
Área de Armazenamento	
Área de Estacionamento	
Área de Recreação	
Área de Segurança	
Área de Manutenção	
Área de Administração	
Área de Recepção	
Área de Conferência	
Área de Reunião	
Área de Trabalho	
Área de Descanso	
Área de Espera	
Área de Circulação	
Área de Acesso	
Área de Saída	
Área de Entrada	
Área de Estacionamento	
Área de Recreação	
Área de Segurança	
Área de Manutenção	
Área de Administração	
Área de Recepção	
Área de Conferência	
Área de Reunião	
Área de Trabalho	
Área de Descanso	
Área de Espera	
Área de Circulação	
Área de Acesso	
Área de Saída	
Área de Entrada	

AO

255

287

**ARQTA. ANDREA OLIVERA**  
**CAU A 92594-2**  
*Avaliações e Perícias judiciais*

**3.3 BENFEITORIAS DO EDIFÍCIO**



Vista parcial da fachada do edifício

<b>Condomínio</b>	Avant Place
<b>Andares</b>	02 Subsolos, Térreo e 17 pavimentos
<b>Unidades/andar</b>	04
<b>Blocos</b>	01 com 03 entradas
<b>Vigas e Colunas</b>	Concreto
<b>Estrutura</b>	Alvenaria / Concreto
<b>Cobertura</b>	Laje/Concreto
<b>Fachada</b>	alvenaria revestida /argamassada pintada
<b>Portas</b>	Vidro/Madeira
<b>Caixilho</b>	Alumínio
<b>Elevadores</b>	10 Pessoas - 750Kg
<b>Piso</b>	Revestido com cerâmica/Pedras
<b>Gradil</b>	Ferro pintado
<b>Portas Corta Fogo</b>	02
<b>Infraestrutura</b>	Piscina, churrasqueira, salão festa e jogos, brinquedoteca e wc feminino e masculino

**ARQTA. ANDREA OLIVERA**  
**CAU A 92594-2**  
*Avaliações e Perícias judiciais*

256



Entrada principal do edifício e entrada de garagem



Hall social e corredor de circulação do térreo



WC feminino e masculino e Cozinha do Salão de Festas

*fo*

**ARQTA. ANDREA OLIVERA**  
**CAU A 92594-2**  
*Avaliações e Perícias judiciais*

258

3.4 BENFEITORIAS DA UNIDADE Nº 205



Salão de Jogos e salão de festas



Churrasqueira e brinquedoteca



Escada de serviço e vista parcial da garagem

AO

252

**ARQTA. ANDREA OLIVERA**  
**CAU A 92594-2**  
*Avaliações e Perícias judiciais*

**3.4 BENFEITORIAS DA UNIDADE Nº 205**

**SALA**

• Piso	madeira
• Paredes	argamassada pintada a látex
• Forro	laje pintada a látex
• Caixilhos	alumínio, deslizante, envidraçado
• Portas	madeira



**COZINHA E LAVANDERIA**

• Piso	cerâmico
• Paredes	revestimento cerâmico até o teto
• Forro	laje pintada a látex
• Caixilhos	alumínio
• Portas	madeira
• Outros	instalações hidráulicas completas com louças e metais sanitários de boa qualidade



**TERRAÇO**

• Piso	cerâmico
• Guarda-peito	argamassada pintada a látex
• Forro	laje pintada a látex
• Caixilhos	-
• Portas	-



255

**ARQTA. ANDREA OLIVERA**  
**CAU A 92594-2**  
*Avaliações e Perícias Judiciais*

**DORMITÓRIO**

• Piso	madeira
• Paredes	argamassada pintada a látex
• Forro	laje pintada a látex
• Caixilhos	alumínio, deslizante, envidraçado
• Portas	madeira



**BANHEIRO**

• Piso	cerâmica
• Paredes	azulejadas até o forro
• Forro	laje pintada a látex
• Caixilhos	alumínio, basculante, envidraçado
• Portas	madeira
• Outros	instalações hidráulicas completas com louças e metais sanitários de boa qualidade



**SUITE**

• Piso	madeira
• Paredes	argamassada pintada a látex
• Forro	laje pintada a látex
• Caixilhos	alumínio, deslizante, envidraçado
• Portas	madeira

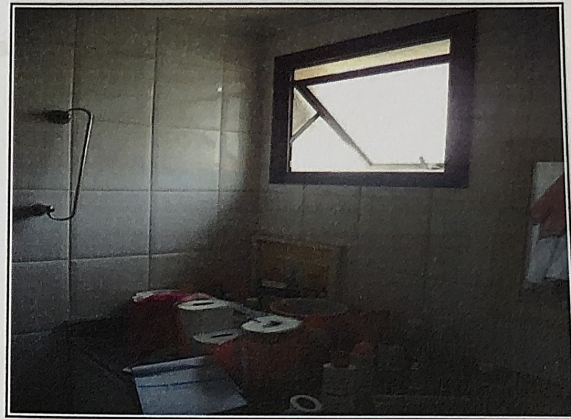


260

**ARQTA. ANDREA OLIVERA**  
**CAU A 92594-2**  
*Avaliações e Perícias judiciais*

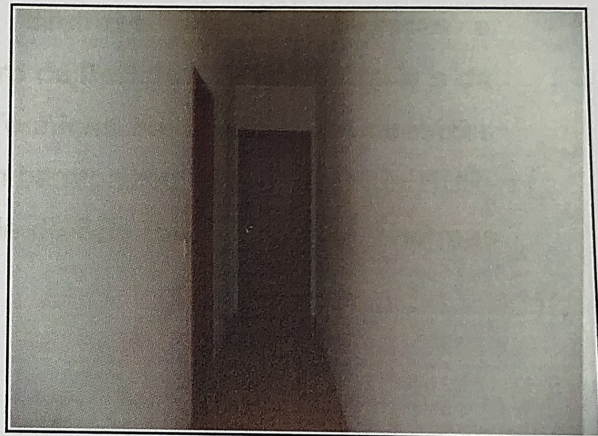
**BANHEIRO SUITE**

• Piso	granito
• Paredes	azulejadas até o forro
• Forro	laje pintada a látex
• Caixilhos	alumínio, basculante, envidraçado
• Portas	madeira
• Outros	instalações hidráulicas completas com louças e metais sanitários de boa qualidade



**CIRCULAÇÃO DO APARTAMENTO**

• Piso	madeira
• Paredes	argamassada pintada a látex
• Forro	laje pintada a látex
• Caixilhos	-
• Portas	madeira



**HALL DO ANDAR**

• Piso	cerâmico
• Paredes	argamassada pintada a látex
• Forro	laje pintada a látex
• Caixilhos	-
• Portas	madeira



261

**ARQTA. ANDREA OLIVERA**  
**CAU A 92594-2**  
*Avaliações e Perícias judiciais*

O imóvel em estudo apresenta as seguintes dimensões:

- Área útil = 65,94m<sup>2</sup>
- Área comum = 49,948m<sup>2</sup>
- Área de garagem = 19,360m<sup>2</sup>
- Área total = 115,888m<sup>2</sup>
- Fração ideal de terreno = 0,2948 %

### 3.5 NORMAS E METODOLOGIA

Este trabalho de avaliação obedece como diretrizes gerais as técnicas e recomendações do **IBAPE – Instituto Brasileiro de Perícias de Engenharia e da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas** obedecendo, às diretrizes preconizadas pelas NBR 14653, como também harmonizou as diretrizes da NBR-NBR 14.724 às condições peculiares da cidade de São Paulo intitulada “ normas para avaliação de imóveis urbanos”.

### DA UNIDADE EM AVALIAÇÃO

O Grau de Fundamentação e Precisão atingido foi o de **Grau II**, obedecendo à correta identificação dos elementos comparativos, sua semelhança com o bem avaliando, sua origem, confiabilidade, contemporaneidade, adotando-se tratamento por fatores para homogeneização da amostragem. O resultado indicado determinará o **Valor De Mercado** do bem avaliando, que se define por:

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”



262

**ARQTA. ANDREA OLIVERA**  
**CAU A 92594-2**  
*Avaliações e Perícias judiciais*

**IV. PESQUISA DE ELEMENTOS**



**Mapa de Localização dos Comparativos**

Ele n°	Localização	Setor	Quadra	Zona	I.F.	Ofertante	Fone	Contato	Padrão Construção
1	Rua Oscar Thompson, 23, Barra Funda, São Paulo, SP	20	49	ZEM	2.250,00	Qualitec Imóveis	(11)3822 0990	Sra. Bruna	AMC/E / 17 anos / D
2	Rua Oscar Thompson, 23, Barra Funda, São Paulo, SP	20	49	ZEM	2.250,00	Nova Barão Imóveis	(11)2628 8258	Sra. Camila	AMC/E / 17 anos / D
3	Rua Oscar Thompson, 23, Barra Funda, São Paulo, SP	20	49	ZEM	2.250,00	Best Imóveis	(11)3672 6547	Sra. Leticia	AMC/E / 17 anos / D
4	Rua Oscar Thompson, 23, Barra Funda, São Paulo, SP	20	49	ZEM	2.250,00	Carbone imóveis	(11)2606 4000	Sra. Juliana	AMC/E / 17 anos / D
5	Rua Oscar Thompson, 23, Barra Funda, São Paulo, SP	20	49	ZEM	2.250,00	Richetti Imóveis	(11)7875 3191	Corretor	AMC/E / 17 anos / D
6	Rua Oscar Thompson, 23, Barra Funda, São Paulo, SP	20	49	ZEM	2.250,00	PVL Imóveis	(11)3481 9738	Corretor	AMC/E / 17 anos / D
7	Rua Oscar Thompson, 23, Barra Funda, São Paulo, SP	20	49	ZEM	2.250,00	Paulo Antunes Imóveis	(11)3822 2000	Sra. Tamires	AMC/E / 17 anos / D
8	Rua Oscar Thompson, 23, Barra Funda, São Paulo, SP	20	49	ZEM	2.250,00	Bauru Imóveis	(11)3663 1021	Corretor	AMC/E / 17 anos / D

263

**ARQTA. ANDREA OLIVERA**  
**CAU A 92594-2**  
*Avaliações e Perícias judiciais*

**4.1 MEMÓRIA DE CÁLCULO e VALOR UNITÁRIO BÁSICO**

El n°	Preço Tot. à Vista R\$	Ff	Área Útil Original (m2)	Vagas de Garagem	Área Útil Corrigida (m2)	VUB	FOC	CD	Padrão CUB	CP	Soma Coef.	VU R\$/m2
1	500.000,00	0,90	65,94	1	70,88	6.349,21	0,8082	0,0000	1,9260	-0,1215	-0,1215	5.577,81
2	525.000,00	0,90	65,94	1	70,88	6.666,67	0,8082	0,0000	1,6920	0,0000	0,0000	6.666,67
3	520.000,00	0,90	65,94	1	70,88	6.603,17	0,8082	0,0000	1,9260	-0,1215	-0,1215	5.800,92
4	510.000,00	0,90	65,94	1	70,88	6.476,19	0,8082	0,0000	1,9260	-0,1215	-0,1215	5.689,36
5	540.000,00	0,90	65,94	1	70,88	6.857,14	0,8082	0,0000	1,6920	0,0000	0,0000	6.857,14
6	545.000,00	0,90	65,94	1	70,88	6.920,63	0,8082	0,0000	1,9260	-0,1215	-0,1215	6.079,81
7	550.000,00	0,90	65,94	1	70,88	6.984,13	0,8082	0,0000	1,9260	-0,1215	-0,1215	6.135,59
8	480.000,00	0,90	65,94	1	70,88	6.095,24	0,8082	0,0000	1,9260	-0,1215	-0,1215	5.354,70
<b>Soma</b>												<b>48.162,00</b>
<b>Média</b>												<b>6.020,25</b>
<b>+30%</b>												<b>7.826,33</b>
<b>-30%</b>												<b>4.214,18</b>

**6.1. CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL (V.)**

O Valor Total do imóvel avaliando será obtido pela multiplicação direta da sua área útil pelo valor unitário, calculado pelo Método Comparativo, encontrado pela pesquisa anterior, dado pela seguinte expressão:

<b>VALOR UNITÁRIO BÁSICO / M2</b>	
Área Útil da unidade	<b>R\$ 6.020,25/m2</b>
Área Útil de Garagem	<b>(Seis mil e vinte Reais)</b>
<b>DATA BASE /Dezembro/ 2.017</b>	

Substituindo-se na Equação Principal temos:

$V = 65,940m^2 \times R\$6.020,25 / m^2 + [10,360m^2 \times (6.020,25 / m^2 \times 0,50)] =$

**R\$ 455.360,00**

**(Quatrocentos e cinquenta e cinco mil Reais)**

264

**ARQTA. ANDREA OLIVERA**  
**CAU A 92594-2**  
*Avaliações e Perícias judiciais*

**V. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL**

Conforme vistoria realizada no imóvel e segundo suas características e padrão construtivo, o imóvel foi classificado como de "padrão superior", com custo de reprodução variando de **1,692 a 2,16 de H82N**. O valor adotado para o imóvel em questão é de **1,692 de H82N**.

A idade da edificação na época de sua avaliação é aquela estimada em razão da obsolescência da construção avaliada, quando deve ser ponderada: a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos, assim FOC para apartamento médio com elevador e idade aparente de 17 anos é de 0,8032.

**5.1. CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL (  $V_I$  )**

O Valor Total do Imóvel avaliando será obtido pela multiplicação direta de sua área útil pelo valor unitário, calculado pelo Método Comparativo, encontrado pela pesquisa anterior, dado pela seguinte expressão:

$$V_I = A_c \times V_u + [A_{CG} \times (V_u \times 0,50)] \text{ x onde:}$$

$A_c$	⇒ Área Útil da unidade nº 205	=	65,940 m <sup>2</sup>
$A_{CG}$	⇒ Área Útil de Garagem	=	19,360 m <sup>2</sup>
$V_u$	⇒ Valor Básico Unitário (vide 4.1 MEMÓRIA DE CÁLCULO e VALOR UNITÁRIO BÁSICO)	=	R\$ 6.020,25 / m <sup>2</sup>

Substituindo-se na Equação Principal teremos :

$$V_I = 65,940\text{m}^2 \times \text{R}\$6.020,25 / \text{m}^2 + [19,360\text{m}^2 \times (6.020,25 / \text{m}^2 \times 0,50)] =$$

**R\$ 455.000,00**

**(Quatrocentos e cinquenta e cinco mil Reais)**

265

**ARQTA. ANDREA OLIVERA**  
**CAU A 92594-2**  
*Avaliações e Perícias judiciais*

**VI. CONCLUSÃO**

O valor do imóvel avaliado é de :

**VALOR DO IMÓVEL**

**SITO À RUA OSCAR THOMPSON, Nº 23 - APTO. Nº 205**

**R\$ 455.000,00**

**(Quatrocentos e cinquenta e cinco mil Reais)**

DATA BASE / Dezembro/ 2.017

São Paulo, 8 de janeiro de 2018.

*Andrea Olivera*  
Arqta. ANDREA OLIVERA  
CAU A 92594 - 2

266

**ARQTA. ANDREA OLIVERA**  
**CAU A 92594-2**  
*Avaliações e Perícias judiciais*

---

**VII. ENCERRAMENTO**

O presente laudo técnico é constituído de 28(vinte e oito) folhas de papel timbrado, impressas somente no anverso, todas rubricadas e esta última devidamente assinada.

O signatário gostaria de colocar á disposição das partes e deste R. Juízo para o que se julgar necessário bem como sua habilitação de perito que se encontra neste mesmo ofício.

ANEXO

FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

São Paulo, 8 de janeiro de 2.018.

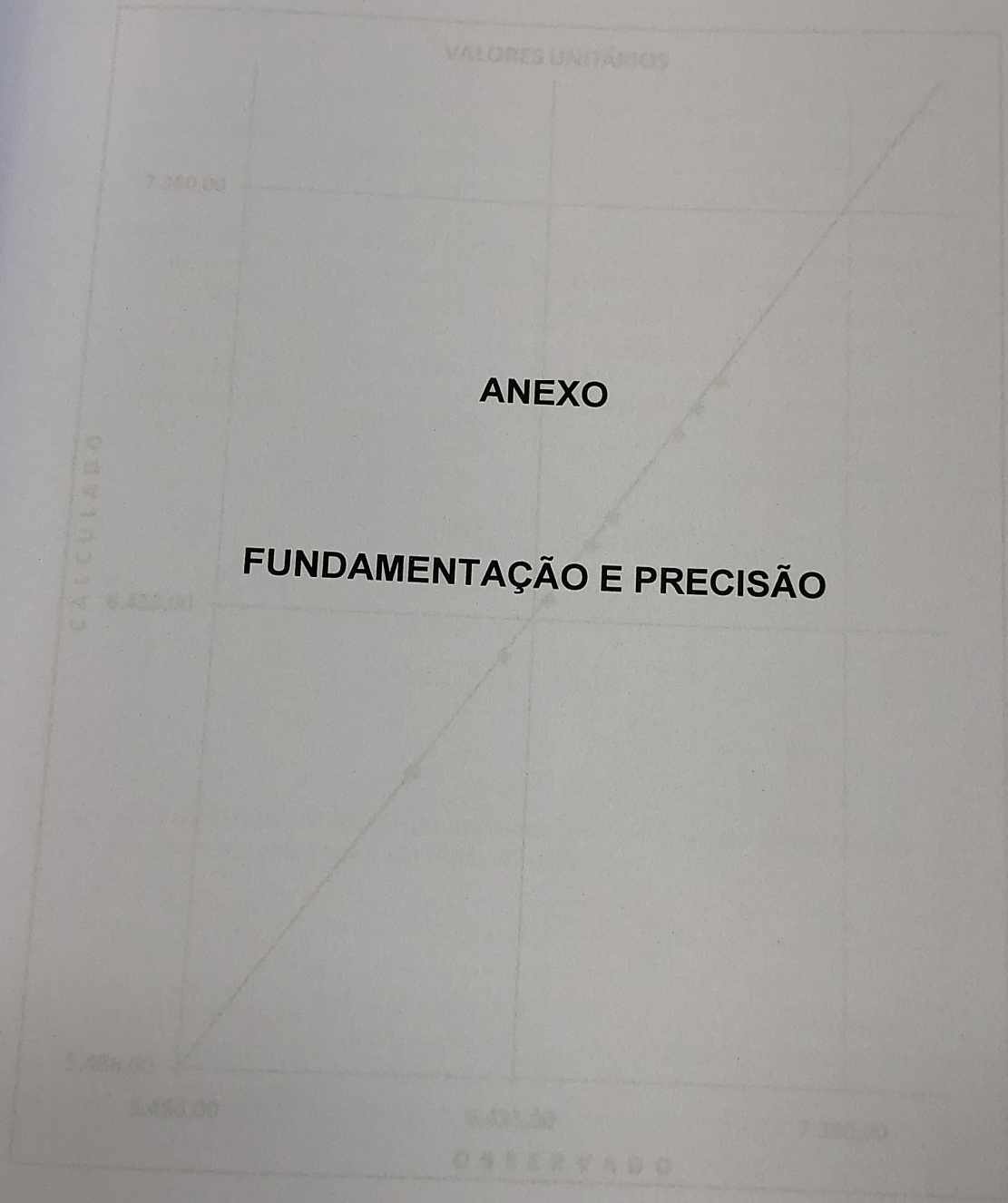
*Andrea Olivera*

Arqta. ANDREA OLIVERA  
CAU A 92594 - 2

*PO*

267

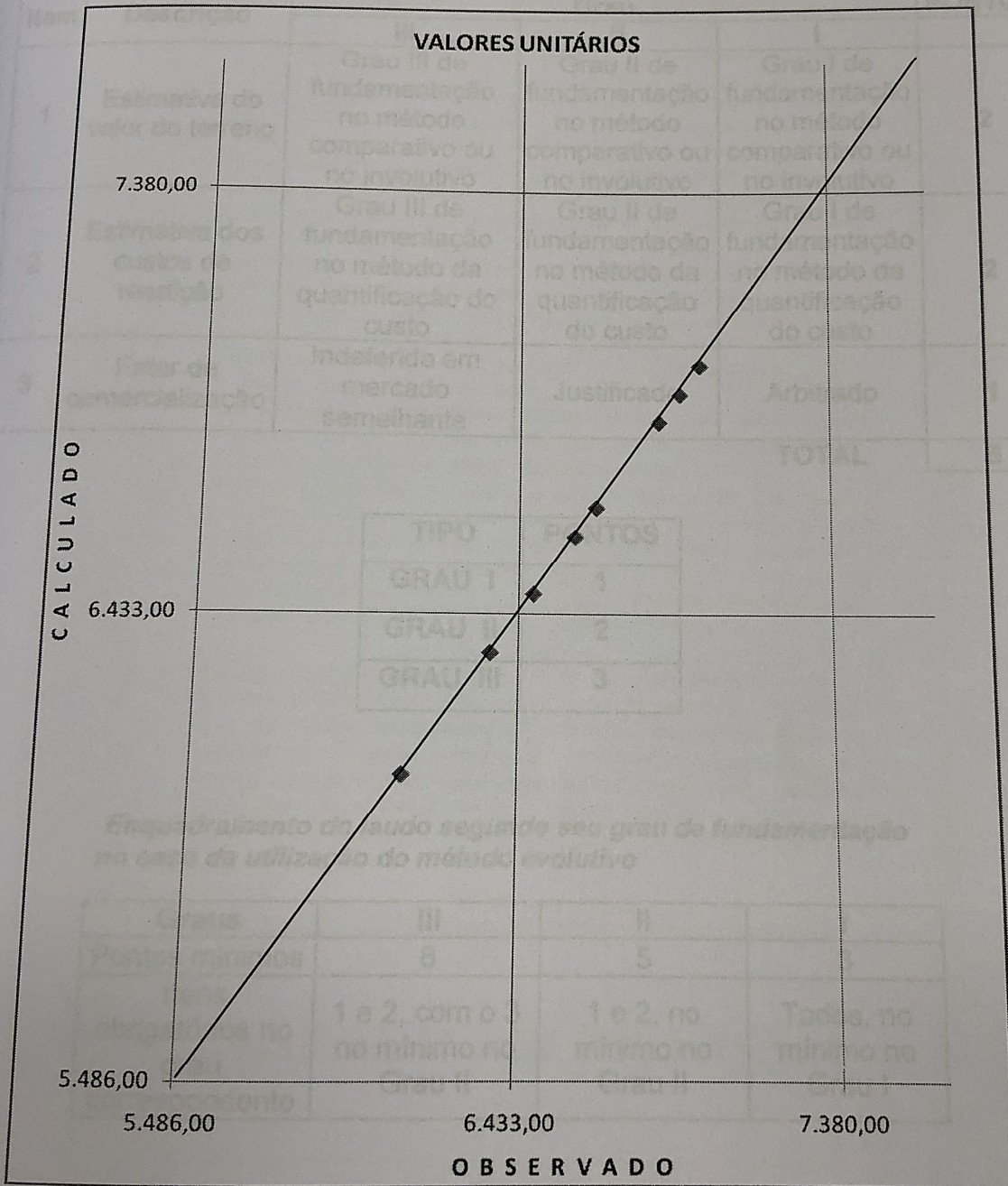
GRÁFICO DE DISPERSÃO



267

**ARQTA. ANDREA OLIVERA**  
**CAU A 92594-2**  
*Avaliações e Perícias judiciais*

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**



p

269

**ARQTA. ANDREA OLIVERA**  
**CAU A 92594-2**  
*Avaliações e Perícias judiciais*

**LAUDO**

Item	Descrição	Grau			PONTOS
		III	II	I	
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator de comercialização	Indeferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	1
<b>TOTAL</b>					<b>5</b>

TIPO	PONTOS
GRAU I	1
GRAU II	2
GRAU III	3

**Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo**

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I



270

**ARQTA. ANDREA OLIVERA**  
**CAU A 92594-2**  
Avaliações e Perícias judiciais

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO  
GERAL

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo

MATRICULA  
178.900

FICHA  
001

São Paulo, 21 de Fevereiro de 2005

007  
26

**IMÓVEL:** Apartamento-tipo nº 205, localizada no 2º andar ou 7º pavimento do Condomínio Avant Place, situado na Rua Oscar Thompson nº 23, 35º Subdistrito, Barra Funda, possuindo a área privativa de 65,940m<sup>2</sup>, área comum de 49,948m<sup>2</sup>, (incluída a área de 19,360m<sup>2</sup>, relativa a uma vaga para estacionamento de um veículo, localizada no 1º ou 2º subsolo), perfazendo a área total de 115,888m<sup>2</sup>, equivalente a uma fração ideal de 0,2948% no terreno e nas demais partes da propriedade e uso comum do condomínio. O coeficiente de participação nas áreas comuns e custeio do condomínio é de 0,3558%.

Cadastro Imobiliário Municipal - Contribuinte nº 020.049.0009-1 (em maior área).

**PROPRIETÁRIA:** CONSTRUTORA TARJAB LTDA., com sede nesta Capital, na Rua Fiação da Saúde, nº 40, conjunto 112, inscrita no CNPJ sob nº 53.017.612/0001-53.

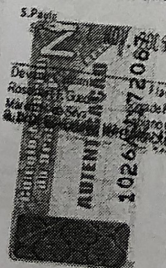
**TÍTULO AQUISITIVO:** Registrados sob nºs 549 em 29 de abril de 2003 e 765 em 21 de fevereiro de 2005, na matrícula nº 100.875, e (Averbação nº 760 e Registro nº 761, de 21 de fevereiro de 2005), deste Registro.  
O Escrevente Autorizado, \_\_\_\_\_ (Gilberto Bonício). O Oficial Substituto, \_\_\_\_\_ (Nelson Amoroso).

Av.01 - 178.900 - São Paulo, 21 de fevereiro de 2005.

Conforme registro nº 690, feito em 05 de setembro de 2003, na matrícula originária nº 100.875, deste Registro, o imóvel objeto desta matrícula, encontra-se hipotecado ao Banco Itaú S/A., com sede nesta Capital, na Praça Alfredo Egidio de Souza Aranha nº 100, Torre Itaúsa, inscrito no CNPJ sob nº 60.701.190/0001-04, para garantir dívida de R\$3.000.080,16.

Continua no Verso

8º TABELÃO DE NOTAS DA CAPITAL  
DE DOUGLAS E DUALZI - Tabelão:  
ASSINAR EM DUPLA - SEM DESPESAS  
AUTENTICAÇÃO - Assinatura e data  
sem restrição. e restrição de prazo  
e sem restrição de prazo de 4



**ESPAÇO EM BRANCO**

221

**ARQTA. ANDREA OLIVERA**  
**CAU A 92594-2**  
Avaliações e Perícias judiciais

MATRÍCULA  
178.900

FICHA  
001  
VERSO

O Escrevente Autorizado, (Gilberto Bonício). O Oficial Substituto, (Nelson Amoroso).

Av.02 - 178.900 - São Paulo, 22 de setembro de 2006.  
Nos termos do instrumento particular de 30 de junho de 2005, é feita esta averbação, para ficar constando que o credor BANCO ITAÚ S/A., qualificado anteriormente, autorizou o desligamento do imóvel desta matrícula, da hipoteca que o grava, registrada sob n° 690 na matrícula n° 100.875, deste Registro e constante na averbação n° 01 desta matrícula. A Escrevente autorizada, (Samara de Jesus Lima Salvador). O Oficial Substituto, (Nelson Amoroso).

Av.03 - 178.900 - São Paulo, 22 de setembro de 2006.  
Nos termos do instrumento particular de 30 de junho de 2005, instruído Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU, emitida em 04 de setembro de 2006, pela Prefeitura do Município de São Paulo, é feita esta averbação, para ficar constando que o imóvel da presente matrícula foi cadastrado individualmente pelo n° 020.049.0030-1. A Escrevente autorizada, (Patrícia Batista Nascimento e Souza). O Oficial Substituto, (Nelson Amoroso).

R.04 - 178.900 - São Paulo, 22 de setembro de 2006.  
**TRANSMITENTE:** CONSTRUTORA TARJAB LTDA, com sede nesta Capital, na Rua Fiação da Saúde, n° 40, 12° andar, CNPJ n° 53.017.612/0001-53, (CND do INSS n° 246162006-21004050, emitida em 01 de setembro de 2006 e CND da Receita Federal, Código de Controle n° 73CA.F992.5F4D.E704, emitida em 09 de

Continua na ficha 002

8  
TAMBOREÃO DE NOTAS DA CAPITAL  
PARA DANÇAS E DUALS  
AUTENTICADO  
copie / fotografe / autentique  
e em 10/11/06

7  
AUTENTICADO  
10/11/06

Deverá ser feita  
Assinatura e Selo  
Máscara e Selo  
Máscara e Selo

10/11/06

**ESPAÇO EM BRANCO**

b

ARQTA. ANDREA OLIVERA  
CAU A 92594-2  
Avaliações e Perícias judiciais

272

002

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

MATRÍCULA 178.900 FICHA 002

São Paulo, 22 de Setembro de 2006

maio de 2006).  
**ADQUIRENTE:** MARCELLO GARDIN MENDONÇA FERREIRA, brasileiro, solteiro, maior, economista, RG nº 39.161.976-7-SSP/SP, CPF nº 032.024.667-12, residente e domiciliado nesta Capital na Avenida Higienópolis, nº 968, Apt. 94-B.

**TÍTULO:** Venda e Compra.

**FORMA DO TÍTULO:** Instrumento particular de 30 de junho de 2005.

**VALOR:** R\$120.000,00 (cento e vinte mil reais). A Escrevente autorizada, Patricia Batista Nascimento e Souza (Patricia Batista Nascimento e Souza). O Oficial Substituto, Nelson Amoroso.

R.05 - 178.900 - São Paulo, 22 de setembro de 2006.

**DEVEDOR:** MARCELLO GARDIN MENDONÇA FERREIRA, solteiro, já qualificado.

**CREDOR:** UNIBANCO - UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS S/A, com sede nesta Capital na Avenida Eusébio Motoso, nº 891, CNPJ/MP. nº 33.700.394/0001-40.

**TÍTULO:** HIPOTECA.

**FORMA DO TÍTULO:** Instrumento particular de 30 de junho de 2005.

**VALOR:** R\$84.000,00 (oitenta e quatro mil reais), pagáveis na forma e condições constantes do título, quais sejam: por meio de 180 prestações mensais e consecutivas, sendo de R\$ 1.306,62 o valor do encargo mensal inicial, com taxa anual de juros nominal de 11,387% e efetiva de 12,000% e nominal mensal de 0,949%, Sistema de Amortização Constante - SAC, vencendo-se a primeira prestação em 30 de julho de 2005, sendo o imóvel avaliado em R\$121.000,00, para os fins do

Continua no Verso

8º TABELA DE NOTAS DA CAPITAL  
BEL DOUGLAS E DUALBI - Tabelas  
AUTENTICACÃO - Autenticação e presença  
1mm representado, ao que deu fe

S. Paulo  
SP  
ZURUB  
10264

ESPAÇO EM BRANCO

10

273

**ARQTA. ANDREA OLIVERA**  
**CAU A 92594-2**  
Avaliações e Perícias judiciais

MATRÍCULA  
178.900

FICHA  
002  
VERBO

artigo 1.484 do Código Civil Brasileiro. A Escrevente autorizada, [assinatura] (Patricia Batista Nascimento e Souza). O Oficial Substituto, [assinatura] (Nelson Amoroso).

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do § 1º do art. 19 da Lei nº. 6015/73.

São Paulo, 22/09/2006.

O OFICIAL / OFICIAL SUBSTITUTO / ESCRIVENTE AUTORIZADO

15º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital  
ROSWALDO CASSARO  
Oficial  
NELSON AMOROSO  
Oficial Substituto  
(art.20 §§ 1º. & 2º. - Lei 8935/94)  
José Roberto Lopes de Oliveira  
José Odival Figueiredo Matheiros  
Paulo Ademir Monteiro  
Oficiais Substitutos  
(art.20 §§ 2º. - Lei 8935/94)  
Rua Conselheiro Crispiniano, 29 - 4º. Andar  
São Paulo - Telefones 3255-9844 e 3255-9537

**ATENÇÃO**

É obrigatória a atualização do Cadastro Imobiliário Fiscal, na Prefeitura Municipal de São Paulo - Praça de Atendimento, no Vale do Anhangabaú, nº. 206 - Centro, no prazo de 60 dias, a contar do registro do título aquisitivo nos termos da Lei Municipal nº. 10.819 de 28/12/89, e do Decreto Municipal nº. 28.494 de 09/01/90.

REGISTRO CONFERIDO  
22/09/06  
Perícia de Aratijo  
OAB/SP 167.155

NOTARILHADO DE NOTAS  
DEL COLEGIO E DUAL  
MÁS PUEDE SER USADO PARA  
AUTENTICACIÓN. Autenticar e publicar  
sobre notarial, rombo e papeo  
y non notarial, que se lo  
3.º de  
SP

1026A112092